

15/06/2021

מענה לשאלות והבהרות – קול קורא להפעלת מועדון ה-MR

שאלות הבהרה - קול קורא להפעלת מועדון ה-MR	
שאלה	תשובת הרשות
מה גבולות האחריות בביטוח צד ג' שאתם מבקשים?	צד ג': 1,500,000 ₪ מעבידים: 20,000,000 ₪
מה סכום הביטוח הנדרש עבור הרכוש הקיים במקום?	₪ 250,000
אילו רישיונות נוספים נדרשים לקיום הזימות מעבר ל-3 הרישיונות שציינתם כקיימים?	כל רישיון שנדרש, כפי שמורה חוק רישוי העסקים ובהתאם לפריט הרישוי המבוקש על ידי תכנית ההפעלה של המציע
איך אפשר לתאם ביקור במקום בהקדם?	ניתן לתאם סיור מול דנה- המנסרה- מרכז הצעירים- 08-6736769
במבוא לקו"ק צויין כי גודל הנכס הינו 450 מ"ר נבקש להבהיר ולציין כי הנכס המוצע הינו 750 מ"ר הכולל בתוכו חצר (300מ"ר) כפי שמופיע בתוכנית המבנה (נספח א' להסכם).	מקובל.
נבקש תקופת התקשרות ראשונה של 24 חודשים ועוד 3 אופציות 127 חודשים, כאשר האופציה היא שלנו, בכוונתנו להשקיע כספים רבים בפיתוח תשתיות הכרחיות אשר אין ברצוננו או יכולתנו לקחת אותם בעתיד. (מיזוג, אקוסטיקה במידת הצורך, ביוב ועוד). לא נוכל להשקיע בידעה שיכולים לפנות אותנו בכל עת.	מקובל על הרשות כי תקופת ההתקשרות הראשונית תהיה ל-24 חודשים ועוד 3 אופציות ל-12 חודשים בכל פעם. הצדדים מסכימים כי לאחר תקופת הרשות כהגדרתה בהסכם זה, יהיה כל צד רשאי להודיע למשנהו, בהודעה בכתב, בת 30 ימים מראש, כי אין בכוונתו לממש את תקופת האופציה ולהאריך את ההתקשרות על פי ההסכם. כמו כן, תקופת ההתקשרות הראשונה כמו הנוספות תלויה בתנאי ההסכם ובהתחייבות המציע אל מול הרשות המקומית.
נבקש לקבל העתק של הסכם החכירה מול הסוכנות היהודית. נבקש לציין מתי לכל המאוחר תתקבל הודעה בדבר חידוש ההסכם עם הסוכנות היהודית.	מדובר בהסכם הפעלה ולא בהסכם חכירה. אין ביכולת המועצה לציין מועד חידוש ההסכם בשלב זה.
המציע מפעיל תכנית לימודים שנתית המסתיימת בסוף חודש יוני 2022. התכנית בהשתתפות 20 סטודנטים העוברים במיוחד לשוב על כל המשתמע מכך (מגורים, עבודה וכיוצ"ב) פינוי הנכס באפריל 2022, ככל ולא יתחדש ההסכם עם הסוכנות היהודית יסב למציע הפסדים רבים זאת מבלי לציין את עוגמת הנפש לסטודנטים. נבקש כי המועצה תתחייב למקום חלופי דומה והולם ככל שניתן להמשך הפעלת המיזם במידה ותרחיש זה יתקיים. נבקש לקבל מידע מהימן על חידוש הסכם החכירה מול הסוכנות. זה עניין אקוטי ביותר מבחינתנו.	המועצה המקומית תעשה כל שביכולתה להעמיד מקום חלופי על מנת לסיים את שנת הלימודים בלבד - עד יוני 2022.
לפי סעיף 6 כללי בקול הקורא - נבקש לשלב את האירועים המתוכננים מצד המועצה במקום בתכנית העבודה השנתית באופן שלא תתנגש ו/או תבטל ו/או תיצור תחרות עם תכנית העבודה של המגיש.	לא מקובל. המועצה תעשה כל שביכולתה בכדי לתאם מראש אירועים במהלך הל"ז השנתי.
נבקש להעמיד את גובה העלאת דמי השימוש בתקופת האופציה כפי שמצוין בסעיף 4 ל-7% 10% לכל היותר. מדובר בסעיף שאינו מידתי להשקעת המציע.	המועצה המקומית תשנה סעיף זה ל-20% בכל שנה לכל היותר.

נציין בגילוי לב כי סעיף 20 אינו מותאם לאופי הפעילות המוצעת במקום. להתחייבות השנתית לסטודנטים, למורים, לספקים ולמוטבי הפעילות בישוב. במצב זה נתקשה מאוד להגיש הצעה למכרז. לאור זאת נבקש להסיר סעיף זה.	ישונה באופן הבא: חרף האמור בסעיף 19 לעיל המועצה תהיה רשאית להודיע על סיום ההתקשרות בהודעה של 30 ימים מראש באם בעל רשות השימוש הפר את ההסכם.
סעיף 10 – נבקש מהמועצה להצהיר כי קיים רישיון עסק, ולצרף את רישיון העסק כנספח להסכם השכירות.	מקובל. המועצה המקומית נמצאת בעיצומו של תהליך רישוי העסקים, עם קבלת רישיון העסק יבוצע העברת בעלות רישוי לבעל רשות השימוש.
סעיף 12 – נבקש לציין שהמועצה תדאג לכך שבמסגרת העברת הזכויות ברישיון העסק לא יעלו דרישות נוספות מהמזיע, וככל יעלו דרישות נוספות שיש בהן להטיל על המזיע הוצאות כספיות המועצה תספוג אותן.	מקובל.
סעיף 39 – העירייה תשתף פעולה ותסייע למזיע במסגרת תהליך חידוש או הרחבת רישיון עסק ותעשה כמיטב יכולתה להקל עליו בתהליכים אלה. ככל שלא יתקבל רישיון עקב דרישות בלתי סבירות מצד המועצה לא ייחשב המזיע מפר ההסכם.	אין ביכולת המועצה לבצע הקלות בתחום רישוי העסקים, המועצה מחויבת לחוק כמו כל גורם אחר.
בהתייחס לסעיף 13, נבקש מהמועצה כי כל שינוי או הוספות במקרקעין ו/או במבנה יתואמו מראש וללא כל פגיעה בבעל רשות השימוש ו/או בקיום תוכנית ההפעלה המוצעת.	מקובל.
סעיף 37 – להוסיף: במידה ותיקבע אחריות שכזאת על פי דין, ולמעט בגין מעשה או מחדל של המועצה או מי מטעמה.	מקובל.
סעיף 40 – ובלבד ומדובר בהוראות סבירות שאינן מטילות על המזיע הוצאות כספיות ובלבד ולא פוגעות בזכויות המזיע להפעיל את המיזם שלו.	לא מקובל.
סעיפים 46-50 לסייג את האחריות בכל הסעיפים האלה, למעט נזקים שנגרמו כתוצאה מאירועים שאינם בשליטת המזיע או שלא הייתה לו יכולת לשלוט עליה, ולמעט נזקים שנגרמו על ידי המועצה ו/או מי מטעמה.	לא מקובל. כלל הסעיפים מתייחסים לנזקים שהינם <b>תוצאה</b> של הפעילות של בעל רשות השימוש.
סעיף 55 – נבקש להוסיף כי על המועצה לבטח ולהיות אחראית על הפעילות שתהיה מטעמה ועל נזק לצידוד/למבנה	מקובל.
הוספת סעיף להסכם – 38-39: תשומת ליבו של בעל רשות השימוש תופנה לכך כי האזור בו מצוי הנכס הינו אזור בעל שימושים מעורבים הכוללים בין היתר גם תיירות ונופש. לאור האמור מתחייב בעל רשות השימוש שלא להקים בנכס רעש אשר יש בו כדי להפריע לסביבה. בעל רשות השימוש יהיה חייב להישמע לכל הנחיה של המועצה בעניין זה והפרה של סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.	לידיעתכם.
סעיף 72 להסכם ישונה באופן הבא, מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים יחשבו כהפרה יסודית של ההסכם ויזכו את המועצה בסיום ההתקשרות עם בעל רשות השימוש בהודעה של 30 ימים וזאת מבלי לגרוע בכל הסעיפים והתרופות המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין.	לידיעתכם.

תיקון לסעיף 22: המועצה שומרת לעצמה את הזכות להאריך את החוזה בעוד 3 תקופות נוספות של עד 12 חודשים כ"א או חלק מהם בכל פעם. בכל מקרה, תקופת ההתקשרות לא תעלה על תקופה של 60 חודשים. הצדדים מסכימים כי לאחר תקופת הרשות כהגדרתה בהסכם זה, יהיה כל צד רשאי להודיע למשנהו, בהודעה בכתב, בת 30 ימים מראש, כי אין בכוונתו לממש את תקופת האופציה ולהאריך את ההתקשרות על פי ההסכם.

לידיעתכם.